



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
RAYMOND C. PACE**

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 90/2006

**Milner Developments Limited (C 14058)**

**vs**

- 1) **Sandra Agius (620759 (M)) fil-kwalita` ta' amministratur tal-blokk numru 1 li jgib l-isem "Magenta" f' Milner Grove**
- 2) **Julian Cassar Torregiani (270671 (M)), fil-kwalita` ta' amministratur tal-blokk numru 2, li jgib l-isem "Amber" f' Milner Grove**
- 3) **John Valenzia (Numru tal-passaport 487257), fil-kwalita` ta' amministratur tal-blokk numru 3, li jgib l-isem "Lavender" f' Milner Grove**
- 4) **Noel Zerafa (107054 (M)) fil-kwalita` ta' amministratur tal-blokk numru 4, li jgib l-isem "Indigo" f' Milner Grove**
- 5) **Anthony Aquilina (12350 (M)) fil-kwalita` ta' amministratur tal-blokk numru 5, li jgib l-isem "Jade", f' Milner Grove**

6) **Nicholas Vella Falzon**  
**(114474 (M)) fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-**  
**blokk numru 6, li jgib l-isem "Azure" f'Milner Grove; u**  
7) **Robert Pace Bonello**  
**(Numru tal-passaport 400369), fil-kwalita` tieghu ta'**  
**amministratur tal-blokk numru 7, li jgib l-isem "Coral"**  
**f'Milner Grove.**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors guramentat ta' Milner Developments Limited datata 6 ta' Frar 2006 a fol. 1 tal-process fejn gie premiss minn Mark Gasan:-

Illi s-socjeta` attrici ghamlet zvilupp f'tas-Sliema Ilum maghrufa bhala Milner Grove u li ghandu dhul u hrug minn Triq Milner u kif ukoll minn Triq Ghar id-Dud;

Illi l-imsemmi zvilupp jikkonsisti f'appartamenti, maqsuma f'seba' blokki, f'garaxxijiet, f' partijiet komuni u f'ambjenti ohra;

Illi s-socjeta` attrici, permezz ta' diversi atti pubblici, ittrasferiet lil terzi, appartamenti f' Milner Grove, Triq Ghar id-Dud, Sliema, ishma indivizi fil-partijiet komuni ta' l-istess fond u wkoll, ghal uhud mir-residenti, garaxxijiet u *store-rooms*;

Illi s-seba' blokki, huma amministrati mill-konvenuti;

Illi l-konvenuti, jew min minnhom, qeghdin jokkupaw abbuzivament u llegalment *store-room*, proprjeta` tas-socjeta` attrici, li tidher immarkata fl-annessa pjanta mmarkata Dokument "A";

Illi bl-uzu u okkupazzjoni llegali ta' din l-istore-room mill-konvenuti, is-socjeta` attrici qieghda ssofri danni u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi s-socjeta` attrici ntimat lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-*istore-room* u dan permezz ta' ittra ufficjali hawn annessa bhala Dokument "B" ghal liema risposta rrisponda l-avukat tal-konvenuti, kopja ta' liema risposta qed tigi annessa bhala Dokument "C".

Illi ghalhekk l-istess socjeta` attrici talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

(a) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmija *store-room* indikata fl-annessa pjanta Dokument "A", hija proprjeta` tas-socjeta` attrici;

(b) Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jizgumbraw minn u jirilaxxaw a favur tas-socjeta` attrici 'l fuq imsemmija *store-room*, abbużivament u llegalment okkupata mill-konvenuti u dan fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggi din il-Qorti;

(c) Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sofriet u qieghda ssofri s-socjeta` attrici minhabba l-okkupazzjoni illegali u abbużiva tal-konvenuti;

(d) Tillikwida d-danni mgarrba mis-socjeta` attrici minhabba fl-okkupazzjoni abbużiva u llegali ta' l-*istore room* fuq imsemmija mill-10 ta' Jannar 2005;

(e) Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-imsemmija danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti u mmarkati minn Dok "A" sa Dok "C" kif jidher a fol. 4 sa fol. 11 tal-process;

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh minn din il-Qorti ghas-seduta tal-4 ta' April 2006.

Rat ir-risposta ta' l-intimati datata l-1 ta' Marzu 2006 a fol. 18 tal-process fejn eccipew:-

## Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi peress illi din hija azzjoni rivendikatorja, is-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha tal-kamra, oggett ta' l-azzjoni;
2. Illi l-intimati *nomine* ilhom jippossjedu l-kamra in kwistjoni "*ergo omnes*" aktar minn sena mill-presentata ta' l-ittra ufficjali tar-rikorrent tal-21 ta' Dicembru 2005;
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-intimat l-Avukat Nicholas Vella Falzon a fol. 18 u 19 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-22 ta' Gunju 2006 fejn il-Qorti nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli u ordnatilha li zzomm seduta wahda ghall-konkluzjoni tal-provi ta' l-attur u tliet seduti fil-mori ta' dan id-differiment ghall-provi kollha tal-konvenuti u kontroezamijiet kollha relattivi tal-partijiet, liema provi ma jkunux producibbli bil-procedura ta' l-affidavit, u l-provi tal-partijiet gew dikjarati maghluqa. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghal-21 ta' Frar 2007.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli nkluza x-xhieda quddiemha prodotta u d-dokumenti kollha prezentati.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta fejn fis-seduta tas-6 ta' Gunju 2007 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Paul Pullicino ghall-konvenuti u Dr. Marisa Azzopardi ghas-socjeta` attrici. Il-Qorti estendiet iz-zmien ghall-prezentata tan-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta` attrici sa l-ahhar ta' Gunju 2007, mill-bqija kkonfermat id-digriet taghha tal-15 ta' Mejju 2007. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Novembru 2007.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawza.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi s-socjeta' attrici qed tagħmel din il-kawza għaliex qed tghid li *store room* li tinsab indikata fil-pjanta mmarkata bhala Dok. "A" annessa mac-citazzoni attrici li tinsab fil-kumplex magħruf bhala Milner Grove, f'Triq Milner, Sliema, konsistenti l-istess zvilupp f'seba' blokkijiet ta' appartamenti li b'kollox jammontaw għal 54 wiehed, f'garaxijiet f'partijiet komuni, u f'ambjenti oħra li ma humiex komuni, hija proprjeta' tagħha, minkejja li din giet okkupata mill-konvenuti bhala ammistraturi tas-7 blokki li jiffurmaw l-istess kumplex.

Illi min-naha l-oħra l-konvenuti qed isostnu li l-istess kamra hija proprjeta' tagħhom u dan għaliex huma akkwistaw l-istess minghand is-socjeta' attrici, b'dan li mhux qed jigi kontestat it-titolu originali tas-socjeta' attrici fuq l-istess kamra izda l-konvenuti qed jghidu li b'tali trasferimenti minnhom indikati l-istess kamra giet akkwistata minnhom minghand is-socjeta' attrici stess.

Illi huwa veru li fl-*actio reivindicatoria* skond **Andrea Torrente** fil-ktieb "**Trattato Di Diritto Civile** jinghad li:-

*"L'attore, in conformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; perciò, se l'acquisto non e' a titolo originario, ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di 'probatio diabolica ')"*.

*"La posizione del convenuto riguardo alla prova e' molto piu' comoda di quella dell'attore ("commodum possessionis"): egli puo' limitarsi a dire 'possideo quia possidea' ed attendere che l-attore provi il suo diritto"*.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-istess inghad fis-sentenza “**Alosia Fenech u ohrajn vs. Francesco Debono u iehor**” (P.A. (W.H.) 14 ta' Mejju 1935 – XXIX.ii.488) u cjoe' li:-

*“Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Abela vs Gauci” maqtugha fl-1 ta' Dicembru 1877 (VIII.367) il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pussess tieghu, ghandu dritt jirrikjedi, l-ewwel nett il-prova tal-proprjeta' mill-parti tar-rivendikant. Jghid a propositu Laurent (Vol.VI.160): ‘ e dunque il suo diritto di proprieta' che il rivendicante deve provare. Finche' non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo' sebare il silenzio, e vincere' la lite per cio' solo che il rivendicante non avra' provato di essere proprietario. Cio' e' universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza”.*

Illi konsistentement ma' dan fid-decizjoni “**Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi**” (P.A. (JSP) 5 ta' Ottubru 1995, - LXXIX.iii.1257) gie affermat li:-

*“L-azzjoni tentata mill-attur hi dik rivendikatorja. L-eccezzjoni decennali moghtija mill-konvenut tittanta toqtol dik l-azzjoni indipendentement mill-validita' tat-titolu li jippretendi li ghandu l-attur u dan qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' ligi:*

*“Min jitlob ir-revendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta' tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza”.*

*“Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta' tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-pussessur”.*

Illi fil-kawza “**Clive Simpson nomine vs Dr. Gaudenz Borg**” (A.C. (GMB) 6 ta' Lulju 1993 – LXXXVII.ii.310) gie reffermat li:-

*“Fl-azzjoni rivendikatorja, l-attur ghandu jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga rivendikata u mhux bizzejjed li jipprova li l-istess haga mhux tal-konvenut ghaliex il-ligi tirrikjedi li jipprova b'mod inekwivoku li l-istess hija tieghu innifsu. Ghandu ghalhekk l-oneru tal-prova u l-prova li hi rikjesta minnu trid tkun kompleta u konkluziva”.* (**“Av.Dr. Rene' Frendo Randon noe vs Francis Camilleri et nomine”** - A.C. (H.H.) 2 ta' Dicembru 1987. LXXI.ii.531; **“Alfred Copperstone vs Francesco Grech et”** – P.A. (J.C.C.) 14 ta' Dicembru 1951).

Illi dan gie sewgiet fis-sentenza **“Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar”** (P.A. (RCP) 23 ta' Ottubru 2001) *“abbazi ta' din il-gurisprudenza konsistenti u konstanti jirrizulta li ghal fini ta' din il-kawza l-attur jrid u ghandu l-oneru tal-prova kollha fuqu, li biha jrid jikkonvinci li ghandu dritt ta' proprjeta' fuq il-bicca art mertu tal-kawza odjerna, u dan stante li l-konvenut qed jistrieħ ukoll fuq il-pussess li huwa ghandu ‘animo domini’* (**“Sac. Don Giovanni Agius nomine vs Paolo Genovese et”** - A.C. 21 ta' Jannar 1946). (**“Paul Camilleri et vs Joseph Camilleri”** (P.A. (RCP) 4 ta' Ottubru 2001)

Illi **“Antoine Salamone et vs John Azzopardi et”** (P.A. (GV) 26 ta' April 2002) fejn jinghad li tali prova f'kawza ta' rei vendikatorji trid tkun li 'l hinn minn kull dubju u min irid jipprova l-preskrizzjoni akkwisittiva ghandu kategorokament mhux biss il-pussess *animo domini* imma anke illi huwa ppossjeda minghajr interuzzjoni ghaz-zmien kollu ta' 30 sena preskritti mil-ligi.

Illi dan kollu pero' jiehu svolta oħra jekk jissussistu l-elementi indikati mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **“Grezzju Spiteri vs. Catherine Baldacchino”** (A.C. (JSP) (CAA) (JDC) – 9 ta' Frar 2001) fejn inghad li:-

*“Huwa principju fundamentali tad-dritt gudizzarju illi meta l-konvenut ma jirrispengiex il-pretensjonijiet ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo domini, imma jgib il-quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu għall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura*

*I-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah" (Volume XXX.ii.765). .....(Jekk il-konvenut ma jasalx biex jipprova t-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gudizzjarja taht titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu huwa kollu bazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu ghalhekk li f'dan il-kaz kif tajjeb issottmetta l-appellant "melius est non habere titolum quam habere vitoiosum"....."*

Illi dan gie illum ikkonfermat diversi drabi fil-Qrati nostrali tant li fil-kawza "**L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar**" (P.A. (TM) – 17 ta' Marzu 2005) inghad li:-

*'Il-principju li min ghandu t-titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova t-titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax Francis E. Levy fil-ktieb "Preure par tittle du Droite de Propriete' Immobiliere" kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta' huwa wara kollox dritt relativ, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala 'una contraverseria tra privati'. (Tabet e Ottolenghi, La Proprieta'). Il-Pacifici Mazzoni jghid ukoll "sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritti migliore o piu fondato di quello del reo convenuto'. Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-dritt ruman, u kienet tissejjah l-actio publicana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-Dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom Attard v. Fenech deciza fit-28 ta' April 1875 (Kollez Vol. XII. 390) fejn intqal li: "Con l'azione rei vindicatoria, l'attore deve provare di averne dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publicana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore u piu` debole del suo.....Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut". (**Vella vs Camilleri**" – A.C.*



12 ta' Dicembru 2002); **Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited**" (P.A. – 7 ta' Lulju 2004).

Illi fil-fatt gie ritenut li l-azzjoni pubbliciana huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor. (*Vide* “**Il-Kummissarju ta' l-Artijiet vs Frans Mallia**” (P.A. (JRM) – 20 ta' Jannar 2005); “**John Vella vs Sherlock Camilleri**” (A.C. – 12 ta' Dicembru 2002); “**Benmar Company Limited vs Charlton Saliba**” (P.A. – 9 ta' Ottubru 2003).

Illi jidher li s-sitwazzjoni odjerna hija dik fejn is-socjeta' attrici qed titlob lura kamra li hija fil-pussess tal-konvenuti ghaliex qed tghid li hija taghha, mentri l-konvenuti qed jghidu li din il-kamra hija taghhom ghaliex giet trasferita lilhom mis-socjeta' attrici stess permezz ta' diversi kuntratti u kif indikat tant li sostnew li huma jipposedu l-kamra *ergo omnes* aktar minn sena mill-prezentata ta' l-ittra ufficjali datata 21 ta' Dicembru 2005. B' hekk ma hemm l-ebda dubju li l-istess konvenuti qed jghidu li huma proprjetarji ta' l-istess kamra, u dan fid-dawl ukoll ta' dak li inghad fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2006 fejn Dr. Paul Pullicino ghall-konvenuti sostna li l-ewwel eccezzjoni timpingi biss fuq il-mertu u mhux fuq il-provenjenza originali tas-socjeta' attrici li hija ammessa. Dan proprju ghaliex it-titolu li qed ivantaw il-konvenuti huwa fuq kollox, jekk ippruvat, derivanti minghand is-socjeta' attrici. Izda mhux hekk biss izda minhabba r-relazzjoni tas-socjeta' attrici mal-konvenuti, jidher car li s-soluzzjoni ta' din il-pendenza xorta wahda jiddependi wkoll fuq interpretazzjoni tal-kuntratt jew kuntratti ta' akkwist tal-konvenuti minghand is-socjeta' attrici.

Illi meta din il-Qorti timxi sabiex tezamina din ir-relazzjoni tas-socjeta' attrici mal-konvenuti thoss li mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' attrici bieghet lil diversi persuni appartamenti f'dawn is-seba' blokok, inkluzi spazji ghal karoZZi fil-kumpless ta' garaxxijiet rispettivi li jinsab taht il-kumpless ta' appartamenti Milner Grove u wkoll sehem indiviz tal-partijiet komuni kollha kemm tal-Milner Grove Apartment Complex kif ukoll sehem indiviz tal-*Common*

*Parts* tal-Milner Grove Garage Complex flimkien mas-sidien kollha l-oħra tal-appartamenti u garaxxijiet rispettivi.

Illi *in verita'* din il-kawza titratta biss dwar din l-*istore room* li tinsab fil-*garage complex* tal-kumpless Milner Grove fil-livell indikat fil-pjanta Dok. "A" li hija mmarkata bhala "A/C Room". Fil-fatt ma huwiex kontestat li l-art fejn sar l-istess kumpless kienet proprjeta' tas-socjeta' attrici, minghand min il-konvenuti u l-proprjetarji l-oħra ta' l-istess appartamenti fl-istess kumpless akkwistaw il-proprjeta' tagħhom, u allura l-kontestazzjoni f'din il-kawza hija essenzjalment jekk l-istess kamra gietx trasferiti ukoll lill-istess proprjetarji tal-appartamenti u/jew *garage spaces*.

Illi wara li din il-Qorti ezaminat il-provi kollha prodotti thoss li gie ppruvat mill-kuntratti kollha esebiti li kull proprjetarju xtara apartment wiehed jew aktar, spazju/i fil-*Garage Complex* għall-ipparkjar tal-karozza/i, sehem *pro rata* tal-*common parts*, sehem *pro rata* fil-*Common Outside Spaces*, u sehem *pro rata* tal-*Common Areas of the Garage Complex* għal min xtara spazju sabiex iqiegħed il-karozza tiegħu.

Illi skond id-diversi kuntratti ta' l-akkwisti ta' uhud mill-appartamenti ndikati formanti parti mill-istess kumpless, inkluzi dawk akkwistati mill-konvenuti u fosthom l-istess kuntratti mmarkati bhala Dok. "MG 1" sa Dok. "MG 3" u Dok. "NZ 2", Dok. "JCT 1" u Dok. "NVF 2" u fihom hemm is-segwenti definizzjonijiet ta' "*the Complex*", "*the Garage Complex*", "*the Site*", "*the Common Outside Spaces*", "*the Common Parts*", u ta' "*The Common Areas of the Garage Complex*" li huma simili għall kul akkwist u cjoe':-

*"the Complex" means the complex of residential units and garages and parking spaces, called "Milner Grove", having an unnumbered entrance on Triq Ghar-id-Dud and .... on Milner Street, which entrances lead onto the Common Outside Spaces of the Complex and consists of: the Garage Complex, the Seven Blocks of Residences and the Common Outside Spaces and has the same boundaries indicated for the Site".* (Klawsola 1 (d) tal-kuntratt).

*“the Site” means the land at Sliema..... with the frontage on both Triq Ghar-id-Dud and Triq Milner” . (klawsola 1 (a)).*

*“the Common Outside Spaces” means the open outside spaces of the Complex covering an area of approximately one thousand three hundred and seventy metres (1370sq.m.) shown outlined in red on the site plan shown on the plan annexed to this deed as Document “C”, accessible from the aforesaid main entrances of the Complex which abut onto Triq Milner and Triq Ghar-id-Dud, bounded on the North-West by Triq Milner, on the South East by Triq Ghar-id-Dud and on the West and East by the Seven Block of Residences in the Complex and include the outside footpaths, a pjazza and a sunken garden, the water reservoirs and all other services and fixtures that there are there for the common use of all the apartments of all the Seven Blocks of the Residences in the Complex”.*

*“Common Parts” means the common areas, parts and services in the Block of Apartments including the entrance, the hall, the stairwell, stairs and landings up to the roof and down to the lowest level of the Garage Complex, the lift shafts and lifts from the lowest level of the Garage Complex up to the roof, the lift room, the internal shafts from the lowest level of the Garage Complex up to the roof, the drainage system and all other services and installations, including the hall porter and the lighting systems in the Common Parts, which are for the common use of the owners of apartments and penthouses in the Block of Apartments but do not include the roof and airspace of the Block of Apartments”.*

*“Common Areas of the Garage Complex” means the entrances, ramps and common drive ways, the common remote garage doors, the ventilation, security and fire fighting systems, and all other common services and installations, including the electrical system and drainage system in the Garage Complex which are for the common use of the owners of the car parking spaces and garages*

*in the Garage Complex, including the central lift, lift-well, stairwell, stairs and landings leading from Level One of the Garage Complex and abutting onto the piazza located in the centre of the Common Outside Spaces”.*

*“Garage Complex” means the garage in the Complex constructed on four levels below street level, where Level One is the lowest level, having an exit without number on Triq Ghar-id-Dud, which exit underlies Lavender Residence and an entrance without number which abuts onto Triq Milner, which entrance underlies Magenta Residence, comprising lock-up garages and parking spaces and store rooms which will accommodate about two hundred (200) cars and is bounded on the North-West by Triq Milner, on the South-East by Triq Ghar-id-Dud and on the West by the remainder of the Complex”.*

Illi meta din il-Qorti kkonsidrat l-istess definizzjonijiet fid-dawl tal-kuntratti esebiti thoss li l-kamra mertu tal-azzjoni odjerna ma hijiex inkluzja bl-ebda mod fid-definizzjoni ta' *“Common Parts”, “Common Outside Spaces” u “Common Areas of the Complex”*, u b'dan li ghalhekk kull minn akkwista appartament u spazju ghall-karozza tieghu akkwista wkoll biss sehem indiviz *pro rata* ta' dawn il-partijiet komuni tal-areas fuq indikati, partijiet komuni li bl-ebda mod ma jinkludu l-ebda *store room* jew kamra ohra, precisament ghaliex id-definizzjoni ta' l-istess *areas* bl-ebda mod ma jinkludu l-istess kamra.

Illi min-naha l-ohra l-istess kamra, bhal kmamar ohra huma nkluzi fid-definizzjoni ta' *Garage Complex*, tant li fl-istess tifsira ta' l-istess kumpless issir riferenza ghall-garaxxijiet, spazzji ta' karozzi u *store rooms*, li l-istess soċjeta' attrici kellha l-intenzjoni li titrasferixxi lill-diversi persuni u f'dan il-kaz jidher li ma sar l-ebda trasferiment tal-kamra mertu tal-kawza odjerna u dan certament huwa l-kaz ghal dak li huwa kull kuntratt li gie esebiti f'din il-kawza. Fil-fatt il-konvenuti ma esebew l-ebda kuntratt li jindika li l-istess kamra giet b'xi mod trasferita specifikatament lill-konvenuti jew xi persuna ohra.

Illi b'hekk l-argument li l-istess kamra tiffirma parti mill-*common parts* li gew akkwistati mill-konvenuti u/jew il-persuni li akkwistaw l-istess appartamenti ma tistax tigi accettata ghaliex tali kamra ma tistax u ma hijiex nkluza bhala parti mill-partijiet komuni trasferiti lill-vendituri u dan jidher car mill-istess tifsirijiet indikati fl-istess kuntratti u hawn citati tal-partijiet komuni ta' l-istess kumpless relattiv kemm ghall-akkwist tal-appartamenti u kemm tal-*car spaces* jew garaxxijiet. Fil-fatt kullma s-socjeta' attrici trasferiet lill-konvenuti u terzi kienu appartamenti u sehem *pro rata* tal-*Common Parts* u tal-*Common Outside Spaces* u lil xi whud garage spaces sabiex jigu ipparkjati l-vetturi u s-sehem *pro rata* tal-*Common Areas of the Garage Complex*.

Illi hemm ukoll it-tezi tal-konvenuti fis-sens li la darba l-istess socjeta' attrici kellha l-obbligu skond il-kuntratt ta' akkwist li tipprovdi post fil-livell tal-garaxxijiet ghall-*air conditioning*, (u jsostnu li ghal dak li jirrigwarda Amber Court din kienet intiza li tkun il-kamra mertu tal-kawza odjerna) ghalhekk li l-istess kamra hija parti mill-partijiet komuni li gew trasferiti lis-sidien ta' l-istess appartamenti, u dan anke jekk fil-fatt tali *air conditioners* ma gewx impoggija fl-istess kamra izda fil-livell tal-*garages* taht l-appartamenti, kamra li l-istess konvenuti hadu pussess taghha fis-sena 2004 u llum tintuza ghall-gardinar tal-kumpless.

Illi din il-Qorti ma tistax taccetta din is-sottomissjoni *da parte* tal-konvenuti u dan peress li fil-kuntratti kollha dwar l-istess kumpless l-obbligu li assumiet is-socjeta' attrici kien biss li "*to provide space or spaces in the Garage Complex for the location therein of air condition equipment*", haga li fil-fatt saret u dan peress li kull *air condition unit* tpogga biswit kull *parking space* fil-*Garage Complex* u dan kif jidher mir-ritratti esebiti bhala Dok. "MG5" sa Dok. "MG 8" (fol. 164 sa fol. 166).

Illi dan gara minkejja li l-intenzjoni originali kienet li tali *units* jittpoggew f'din il-kamra, izda dwar dan ma gie msemmi l-ebda obbligu fl-ebda kuntratt ta' trasferiment indikat, b'dan li jidher car li mill-kuntratti esebiti u mill-provi

prodotti, s-socjeta' attrici effettivament qatt ma trasferiet l-istess kamra lill-konvenuti jew lill-terzi, u b'hekk ma jirrizultax li l-konvenuti ghandhom xi titolu fuq l-istess kamra. L-obbligu assunt fl-istess kuntratti kollha kien biss li jigi provdut spazju fil-garaxx ghall-istess *units* ta' l-*air conditioner*, obbligu li gie pjenament rispettatt u fil-verita' accettat mill-akkwirenti kollha, tant li l-istess *units* relattivi huma kollha mpoggija fl-istess kumpless. Din il-Qorti thoss li mill-kuntratti kollha minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta' attrici obligat ruhha li titrasferixxi l-istess kamra jew parti minnha u lanqas jirrizulta li l-istess socjeta' attrici obligat ruhha fl-istess kuntratti li tpoggi l-*air conditioners* fil-kamra mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk ma jistax jigi accettat li l-konvenuti ghandhom xi sehem mill-istess kamra u dan anke ghaliex il-kliem relevanti fl-istess kuntratti huwa car bizzejjed, li kif inghad fuq ma jinkludi l-ebda trasferiment ta' l-istess kamra lill-konvenuti u dan ukoll peress li tali kamra ma hijjex parti mill-partijiet komuni tal-areas akkwistati *pro rata* mill-akkwirenti ta' l-appartamenti u spazji ta' garaxx, kif gja fuq gie ampjament spejgat. Dan jirrizulta lil Qorti li gie ammess fil-kontrolezami ta' Noel Zerafa tal-20 ta' Novembru 2006 fejn mistoqsi minn fejn jirrizulta li tali kamra kienet parti mit-trasferiment, irrisponda li la mill-kuntratt ta' l-akkwist u lanqas mill-konvenju ma' jidher illi hemm referenza ghal din il-kamra (fol. 182/183).

Illi ma dan jizdied li *areas* simili f'partijiet ohra ta' l-istess kumpless ukoll baqghu proprjeta' tas-socjeta' attrici sakemm l-istess gew mibjugha lill-terzi u dan ukoll skond ix-xhieda tal-Perit Ellul Mercer.

Illi ghalhekk l-ewwel zewg talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u dan fil-kuntest ta' dak ritenut fis-sentenza gja citata fl-ismijiet "Il-Kummissarju ta' l-Artijiet vs Frans Mallia" (P.A. (JRM) – 20 ta' Jannar 2005) fis-sens li l-attur rivendikant ghandu jiehu lura l-oggett mertu tal-kawza minghand il-pussessur tal-haga fl-istat li l-istess ikun fih fil-mument tal-kawza, u b'hekk fil-kondizzjoni tieghu attwali li jinsab fiha waqt l-esercitata ta' l-azzjoni u b'hekk tali kamra ghandha tigi ritornata lis-socjeta' attrici fl-istat attwali li tinsab fiha.

Illi jirrizulta wkoll mill-provi li l-istess socjeta' attrici kienet lesta li tikri l-istess kamra lil Vincent Savona (ittra datata 23 ta' Dicembru 2004) li offra l-ammont ta' Lm1,000 (€2,329) fis-sena ghall-istess, prova li din il-Qorti thoss ma giet bl-ebda mod kontradetta mill-konvenuti, minkejja dak li l-konvenuti ssostnew fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, u din il-Qorti tirrileva li tali offerta tinsab ukoll in iskritt a fol. 168 tal-process u giet ikkonfermata kemm minn Vincent Savona u kemm minn Mark Gasan. L-istess socjeta' attrici fis-seduta ta' l-4 ta' April 2006 indikat li qed titlob danni abbazi ta' l-istess valur lokatizju bbazat fuq din l-offerta, offerta li din il-Qorti tirrizzultala li saret. Mhux hekk biss, izda minkejja dan l-konvenuti bl-ebda mod ma pprezentaw xi prova kontrarja dwar il-valur lokatizju ta' l-istess, u dan kemm *ex parte* u kemm permezz ta' talba ghan-nomina ta' periti teknici, u allura din il-Qorti thoss li la darba l-allegazzjoni attrici f'dan ir-rigward giet ukoll ippruvata, din il-Qorti ser timxi fuq valur l-lokatizzju ta' Lm1,000 (€2,329) fis-sena b'effett mill-10 ta' Jannar 2005 sad-data tal-prezentata ta' l-azzjoni attrici fis-6 ta' Frar 2006, li jammonta ghall-Lm1,073.97 (€2,502) u b'hekk ir-raba' u l-hames talba attrici ghandhom jigu milqugha fl-istess ammont.

### **III. KONKLUZJONI.**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

(a) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmija *store-room* indikata fl-annessa pjanta Dokument "A", hija proprjeta` tas-socjeta` attrici.

(b) Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jizgumbraw minn, u jirilaxxaw a favur tas-socjeta` attrici 'l fuq imsemmija *store-room*, abbuzivament u llegalment okkupata mill-konvenuti u dan fi zmien qasir u perentorju ta' tletin (30) gurnata mid-data ta' din is-sentenza.

(c) Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sofriet u qieghda ssofri s-socjeta` attrici minhabba l-okkupazzjoni illegali u abbużiva tal-konvenuti;

(d) Tillikwida d-danni mgarrba mis-socjeta` attrici minhabba fl-okkupazzjoni abbużiva u llegali ta' l-*store room* fuq imsemmija mill-10 ta' Jannar 2005 sad-data tal-prezentata tal-azzjoni attrici fis-6 ta' Frar 2006 fl-ammont ta' elf, tlieta u sebghin lira Maltija u seba' u disghin centezmu (Lm1,073.97) [ekwivalenti ghal elfejn hames mija u wiehed Ewro u tmienja u sittin centezmi ta' l-Ewro] (€2,501.68).

(e) Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-imsemmija danni hekk likwidati fl-ammont ta' elf, tlieta u sebghin lira Maltija u seba' u disghin centezmu (Lm1,073.97) [ekwivalenti ghal elfejn hames mija u wiehed Ewro u tmienja u sittin centezmi ta' l-Ewro] (€2,501.68).

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----